DOMUST INVESTMENTS

TAXATIE-SAMENVATTING

Combipand: praktijk, 3 kamers en appartement Hilversum, bij centrum en station

Samenvatting van een recente taxatie door een register-taxateur (NRVT) · peildatum sept. 2026

MARKTWAARDE K.K. NA OPTIMALISATIE*

€ 890.000

waarvan bovenwoning € 635.000

HUUR NA OPTIMALISATIE*

€ 60.681

per jaar · praktijk en garage € 21.585, wonen € 39.096

MARKTWAARDE HUIDIGE STAAT

€ 685.000

praktijk en garage € 255.000 · wonen € 430.000

*** Waarde na optimalisatie.** Uitgaande van label A+++ voor de bovenwoning (nu D) via een warmtepomp, spouwmuurisolatie en zonnepanelen, zonder ingrijpende verbouwing (huurders kunnen blijven wonen), keukens en sanitair op maximaal voorzieningenniveau, en verhuur van alle woonruimtes tegen de maximale WWS-huur. Praktijkruimte en garage blijven ongewijzigd. Waardestijging ten opzichte van de huidige staat: **+ € 205.000**.

Het object

Type	Praktijkruimte begane grond, vrijstaande garage, bovenwoning met 3 kamers en 1 woonruimte met eigen voorzieningen
Oppervlakte	Praktijk ca. 87 m² + kelder, garage ca. 25 m², bovenwoning 117 m² GBO
Eigendom	Volle eigendom, perceel 319 m², geen VvE
Bouw	1930, geen monument
Gebruik	Praktijk: zorgpraktijk (sinds 1998). Verdieping: 4 wooneenheden vergund (1990)
Buitenruimte	Achtertuin, parkeren op eigen terrein
Ligging	Station Hilversum ca. 300 m, centrum ca. 500 m, walkscore 89

Oordeel taxateur

Bouwkundig	Goed	Locatie	Goed
Onderh. buiten	Goed	Verhuur	Goed (± 3 mnd)
Onderh. binnen	Goed	Verkoop	Goed (± 3 mnd)

Sterke punten

- Huur bovenwoning stijgt met ca. 55% na optimalisatie
- Vergund: bouwvergunning voor 4 wooneenheden op de verdieping
- Kamer 1 is vrij en kan direct tegen de maximale huur worden verhuurd
- Gemengde inkomsten: praktijkruimte en garage marktconform verhuurd (taxateur)
- A+++ zonder ingrijpende verbouwing, met warmtepomp en zonnepanelen

Huur per eenheid (per maand)

Eenheid	m²	Huidig	Punten	Na opt.
Praktijkruimte	87	€ 1.505	–	€ 1.505
Garage	25	€ 294	–	€ 294
Kamer 1	17	€ 463**	102	€ 833
Woonruimte***	44	€ 779	85	€ 743
Kamer 2	16	€ 385	99	€ 817
Kamer 3	20	€ 480	108	€ 865
Totaal per jaar		**€ 46.872**		**€ 60.681**

Punten en huur "Na opt." volgens de WWS-puntentelling na optimalisatie uit de taxatie. ** Kamer 1 is vrij en kan direct tegen de maximale huur worden verhuurd. *** De taxateur waardeert de woonruimte met eigen voorzieningen voorzichtig als onzelfstandig; als zelfstandige woning is de maximale huur na optimalisatie € 1.413 per maand (eigen puntentelling).

Exploitatie na optimalisatie

Exploitatiekosten wonen per jaar	€ 2.795 (7,1%)
Netto huur wonen per jaar	€ 36.301
Kapitalisatiefactor wonen (BAR k.k.)	16,25
Waarde praktijk en garage	€ 255.000

Koopreferenties in de regio: verhuurde kamerverhuurobjecten BAR 4,2% – 7,65%; praktijk- en winkelruimtes BAR 7,5% – 8,15%.

Aandachtspunten

- Huidige huren ruim onder maximum; kamer 2 en de woonruimte hebben een contract voor onbepaalde tijd, optimalisatie bij wisseling van huurder
- Kamer 3: tijdelijk contract tot 31-3-2027
- Rand betaald parkeren, soms hoge parkeerdruk

Interesse?

Het volledige taxatierapport, het verduurzamingsadvies en de WWS-puntentellingen kunnen we bij interesse met u delen.

Neem contact op met Domust

Indicatieve samenvatting, geen aanbod. Aan dit document kunnen geen rechten worden ontleend.